

İMAR HUKUKUNDA ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMESİ (PARSELASYON PLANI)

GİRİŞ

Arazi ve arsa düzenlemesinin başta gelen amacı imar planlarının uygulanmasıdır.

Arazi ve arsa düzenlemesi işlemi kesinleşmiş bir Uygulama imar planına dayanmak zorundadır.

Amaç; imar planına uygun kullanıma elverişli alanlar yaratmak ve düzgün imar parselleri elde etmektedir. Belli bir bütünlük içinde yapılması gereken AAD işlemi idare hukuku açısından bireysel (subjectif) idari işlem niteliğindedir. Danıştay 6. Dairesinin süre gelen kararları da bu doğrultudadır.

Danıştay 6.D: 21/10/1998 E:1997-4802 K:1998-4766

AAD nin İK m.18'de ve AADY'de belirtilen şekil ve usullere uyularak yapılması gerekir.

I- ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMESİ İŞLEMİNDE YETKİ

İK m. 18/1 ve AADY nin 5/1 maddelerinde AAD yapmaya yetkili idareler ve bu yetkinin hangi organlar eliyle kullanılacağı belirtilmiştir.

A- Belediye ve mücavir alanlarda belediyeler (Belediye encümenince karara bağlanacağı)

Yasada yetki devrine imkan tanıyan bir düzenleme yer almadığından Büyükşehir kapsamınba ilçe belediyesince parselasyon planı yapma yetkisi büyükşehir belediyesine devredilemez.

Büyükşehir Belediyesince yapılan parselasyon planında yetki bakımından hukuka uygunluk bulunmadığı gerekçesiyle verilen iptal kararının onanması hk D.6.D E:2014/7500 K: 2019/3337

B- Belediye ve mücavir alanlar dışında valilikler yetkilidir. (İl İdare Kurulu)

Ancak 5302 İl Özel İdaresi Kanununun ilgili hükümleri gözönünde bulundurulduğunda (m. 6/1-b, 10/1-c, 70) büyükşehir belediyeleri hariç İK 18.m. valilik kararının İl Özel İdaresi olarak anlamak gerekir. (İl encümenleri)

C- Büyükşehir Belediyelerinde

(BŞBK m. 7/b)

... nazım imar planının yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bir yıl içinde uygulama imar planlarını ve parselasyon planlarını yapmayan ilçe ve ilk kademe belediyelerinin uygulama imar planlarını ve parselasyon planlarını yapmak veya yaptırmak Büyükşehir belediyelerinin görev ve yetkileri arasında sayılmıştır.

Aynı şekilde bu kanunun 7/c maddesi gereğince kanunlarla büyükşehir belediyesine verilmiş görev ve hizmetlerin gerektiği proje, yapım, bakım ve onarım işleriyle ilgili her ölçekteki imar planlarını, parselasyon planlarını ve her türlü imar uygulamasını yapmak ve ruhsatlandırmak, yine 775 sayılı Gecekondu Kanununda belediyelere verilen yetkileri kullanmak büyükşehir belediyelerinin yetkisi kapsamına girmektedir.

Büyükşehir Belediyesi yetki alanına giren sahalarda Büyükşehir Belediyesinin 5216 Sayılı Yasanın 7/c-g maddesi uyarınca parselasyon planı yapma yetkisinin bulunduğu bilinmektedir. D.6. D. E:2009/747 K: 2011/828

Ancak bu yetkinin, Büyükşehir Belediyesi mülkiyetinde bulunan ve imar planında özel kullanım fonksiyonunda bulunan taşınmazları için kullanılmasına yasal olanak bulunmadığı, böyle bir kullanımın işlemi yetki bakımından sakatlayacağı da açıktır.

Büyükşehir Belediyelerinde parselasyon yetkisi, ilgili ilçe belediyelerince kullanılır, ilçe belediyeleri tarafından hazırlanan parselasyon planları büyükşehir belediyesinin denetimine ve onayına tabidir.

Emsal Karar: 5216 Sayılı yasanın 7/b maddesi uyarınca ilçe belediyesince yapılan parselasyon planının onaylanmak üzere büyükşehir belediyesine gönderilmesi gerektiğinden belirtilen şekilde onaya sunulmayan parselasyon işleminde hukuka uyarlık bulunmadığı hk. D. 6.D. E:2008/11309 K: 2008/8068

D- Çevre ve Şehircilik Bakanlığının parselasyon planı yapma yetkisi:

Çeşitli kanunlarda Çevre ve Şehircilik Bakanlığına parselasyon planı yapma yetkisi verilmiştir. Bunlar;

1- 644 sayılı KHK Kapsamındaki Yetkiler

Bu KHK nin 2/ç maddesinde sayılan alan, yapı ve tesislerle ilgili parselasyon planlarını ve değişikliklerini yapma, yaptıрма ve onaylama

2- Tabi Afetlerle İlgili Kanunlar Kapsamındaki Yetkiler

Çeşitli tarihlerde çıkarılan tabi afetlerle ilgili kanunlarda Çevre ve Şehircilik Bakanlığına imar mevzuatındaki kısıtlamalara bağlı kalmaksızın harita her türlü imar ve parselasyon planlarını yapma yetkisi verilmiştir.

3- Haydarpaşa Limanı ile İlgili Yetkiler

4- TCDD Ait Taşınmazlarla İlgili Yetkiler

5- Milletvekili Lojmanlarıyla İlgili Yetkiler

6- 3194 Sayılı İmar Kanununun 6495 Sayılı Kanunla eklenen 8/g maddesi ile Verilen Yetkiler.

İlgili idareler, kamu kurum ve kuruluşları ile gerçek ve tüzel kişiler tarafından yapılan harita ve parselasyona ilişkin iş ve işlemleri denetleme aykırılıkları giderme ve onaylamaya Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yetkilidir.

E- Toplu Konut İdaresi Başkanlığının Parselasyon Planı Yapma Yetkisi

TOKİ Başkanlığı 1164 sayılı Kanun hükümleri kapsamında kullanacağı taşınmazlarla ilgili harita, imar ve parselasyon planlarını yapar yada yaptırır ancak bu planlar 3194 sayılı Kanun hükümlerine göre onanır ve kesinleşir. Belediyeler ve Valiliklerce üç ay içinde onaylanmayan planlar Başkanlık tarafından resen onaylanır. Bu kapsamda genel olarak Toplu Konut İdaresi Başkanlığının parselasyon planını doğrudan onaylama yetkisi bulunmamaktadır.

2985 sayılı Toplu Konut Kanununun “iskan sahalarının tespiti, kamulaştırma ve kadastro” başlıklı 4.maddesinde ” (Değişik birinci fıkra: 24/7/2008-5793/7 md.) Başkanlık, gecekondü dönüşüm projesi uygulayacağı alanlarda veya mülkiyeti kendisine ait arsa ve arazilerde veya valiliklerce toplu konut iskan sahası olarak belirlenen alanlarda çevre ve imar bütünlüğünü bozmayacak şekilde her tür ölçekteki planlar ile imar planlarını yapmaya, yaptırmaya ve tadil etmeye yetkilidir. Bu planlar; büyükşehir belediye sınırları içerisinde kalan alanlar için büyükşehir belediye meclisi tarafından, il ve ilçe belediye sınırları ile mücavir alanları içerisinde kalan alanlar için ilgili belediye meclisleri tarafından. Beldelerde ve diğer yerlerde ilgili valilik tarafından, planların belediyelere veya valiliğe intikal ettiği tarihten itibaren üç ay içerisinde aynen veya değiştirilerek onaylanır. Belediyeler ve valilik tarafından üç ay içerisinde onaylanmayan planlar Başkanlık tarafından re’sen onaylanır hükmü yer almaktadır.

Emsal karar: D. 6.D. 18.05.2017 günlü E: 2012/4607 K: 2017/3967 sayılı kararında 2985 Sayılı Toplu Konut Kanununun 4.maddesinde yer alan hükümler gözetildiğinde Toplu Konut İdaresi Başkanlığının parselasyon planını onaylayarak yürürlüğe koyma yetkisinin bulunmadığı belirtilmektedir.

F- Bilim Sanayi ve Teknoloji Bakanlığının parselasyon planı yapma yetkileri:

Organize Sanayi, Teknoloji Geliştirme ve Endüstri Bölgelerinde yapılacak imar ve parselasyon planlarını onaylama yetkisi 4562, 6691 ve 4737 sayılı kanunlarla Bilim Sanayi ve Teknoloji Bakanlığına verilmiştir.

G- Özelleştirme İdaresi Başkanlığının parselasyon planı yapma yetkileri:

Özelleştirme programındaki kuruluşlara ait arsa arazilerde plan ve parselasyon yapma yetkileri mevcuttur.

II- ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMESİ (PARSELASYON)

İŞLEMİNİN AŞAMALARI

A- Düzenleme Alanının Belirlenmesi

1- Düzenleme Alanının Tesbiti

Düzenleme alanı, sınırı tesbit edilerek, düzenlenmesine karar verilen sahadır.

(AADY m.4/a) Bu alanın büyüklüğü ve alan içerisindeki umumi hizmetlere ayrılan alanlar, DOP oranının ve varsa kamulaştırma miktarını belirleyeceğinden **düzenleme alanlarının tesbit edilmesi ve düzenleme sınırının geçirilmesi uygulamanın en önemli aşamalarından birini teşkil etmektedir.**

Düzenleme alanını tesbit yetkisi belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyelere, dışında ise İl Özel İdarelerine aittir. (Belediye Encümeni, İl encümeni kararı ile)

2- Düzenleme Alanının Tesbiti Esasları

AAD Yönetmeliğinin 5.maddesinde düzenleme alanının tesbiti ile ilgili esaslar belirlenmiştir.

a- İmar Planlarının yürürlüğe girmiş olması İK m.18 ve AAD Yönetmeliği hükümleri gereğince, genellikle 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının onaylanmış ve kesinleşerek yürürlüğe girmiş olması

b- İK m.10/1 ve AADY m.5/1

Beş yıllık imar programı kapsamına alınan yerlerden seçilmiş olması

c- Düzenleme yapılacak alanın müstakil bir imar adasından daha küçük olmaması (AADY m.5/3)

d- Çok geniş bir alana hizmet sunacak büyüklükteki park, yeşil alan, otopark, çocuk bahçesi gibi umumi hizmet alanlarını kapsayan alanda yapılan AAD işleminde bu alanların ihtiyacını karşılayacak, DOP kesintilerinin dengeli ve eşit bir şekilde gerçekleştirilmesinin gözetilmesi gerekir.

e- Yeni bir düzenleme yapılmasını gerektirecek bir neden olmaksızın ikinci kez parselasyon planı yapılması yoluna gidilmemeli.

3- Düzenleme Sınırı Geçirilirken Dikkat Edilecek Hususlar:

AADY m.6'da belirlenmiştir.

a- Uygulama İmar planında düzenleme sınırları varsa ,belirlenmiş ise bu sınırlar dikkate alınmalı, yoksa iskan alanının bittiği yerlerde iskan sınırından,

b- Camii karakol yerlerinin dış sınırından geçirilmeli.

c- Düzenleme sınırı bir parseli iki yada daha fazla parçaya bölmesi halinde bu parçaların başka bir imar odasına girip girmediğine bakılmalı değil ise kapsama alınmalı.

d- Düzenleme sınırı genellikle bölgeyi çevreleyen yolların ekseninden geçirilmeli

e- Düzenleme alanının sınırlarının belirlenmesinde, umumi hizmetlere ayrılan alanların düzenlemeye giren parsel alanlarına orantılı olarak dağıtılmasına, ayrıca düzenleme bölgeleri etaplar halinde yapılan uygulamalar da ise her bir etap için DOP oranının birbirine yakın olmasına dikkat edilmelidir. Özellikle kentsel gelişme alanlarında düzenleme bölgeleri etaplanırken belirtilen esaslara uyulması gerekir.

f- Orman ve mera vasıflı taşınmazların vasıfları kaldırılmadan parselasyon işlemine tabi tutulması mümkün değildir.

Emsal Karar:

İmar adasının büyük bir kısmının imar mevzautına uygun bir şekilde teşekkül ettiği somut bir şekilde ortaya konulmadan adanın sadece belli parsellerinin düzenlemeye alınarak parselasyon planı yapılmasında hukuka uygunluk bulunmadığı

D.6.D: 21/02/2018 E:2013/7904 K:2018/1437

Uygulamada sadece umumi hizmet yada resmi hizmet alanına isabet eden alanların bedelsiz bir şekilde kamu eline geçirilmesi amacıyla sınırlı bir alanda basit ifraz ve tevhit niteliğinde parselasyon uygulaması yapıldığı görülmekte olup bu şekildeki bir uygulama sonucunda umumi hizmet alanları ile

ilgili külfet sadece sınırlı sayıdaki parsellere yüklenmekte böylece külfetin adil ve dengeli dağıtılması ilkesi gözardı edilmekte olup aynı zamanda amaç bakımından da parselasyon işlemini hukuka aykırı hale getirmektedir.Bu şekilde yapılan parselasyon planlarının iptali gereceği yolundaki Danıştay Altıncı Dairesi kararları yerleşik hale gelmiştir.

B- Parselasyon Yapabilecek Görevlilerin Görevlendirilmesi

Tescile Konu Harita ve Planlar Yönetmeliğinin 2.maddesi gereğince plan ve haritaların sorumluluğunun bir harita-kadastro yüksek mühendisi veya mühendisi tarafından üstlenilmesi gerekmektedir.

C- Hazırlık alı maları

- 1- Halihazır harita ve onaylanmış imar planının elde edilmesi
- 2- Tapu kayıtlarının ve haritaların elde edilmesi
- 3- Halihazır haritaların revize edilmesi
- 4- Kadastral parsellerin halihazır haritaya aktarılması
- 5- Uygulamaya giren parsellerin yüzölçümlerinin kontrolü
- 6- Tapu kayıtları üzerinde belirtme yapılması

(İmar düzenlemesine alındığı yönünde,bu a amadan sonra her türlü ifraz veya tevhit taleplerine izin verilmez.)

- 7- Uygulama haritalarının hazırlanması ve imar Adalarının numaralandırılması

D- Düzenleme Alanında Uygulama İşlemleri

1- İmar adalarının parsellenmesi ve parselasyon planlarının düzenlenmesi

Planlı alanlar imar yönetmeliğine göre, bir parselin bulunduğu imar adasına ait parselasyon planı yapılp belediye encümenince kabul edilip tapuya tescil edilmeden o adadaki herhangi bir parsel yapı izni verilemez. (m.24/1) Ayrıca, her türlü imar adasından, parselasyon planı yapılmadan bu adadaki parsellerle birleştirme ve ayırma yapılamaz.

- Parselasyon planları uygulama imar planlarına uygun olarak hazırlanır ve bu planlar imar planlarının ayrılmaz parçasıdır.

a- Düzenleme Alanında Bulunan Yapıların Durumu:

Düzenleme sırasında plan ve mevzuata göre muhafazasında mahzur bulunmayan bir yapı, ancak bir imar parseli içinde bırakılabilir. (İK m.18/9)

AADY m.10/b de plan ve mevzuata göre korunması mümkün olan yapıların tam ve hissesiz bir imar parseline intibak ettirilmesi sağlanır.

Muhafazasında mahzur bulunan ve hisseli bir veya bir kaç parsel üzerinde kalan yapıların bedelleri ilgili parsel sahiplerince yapı sahibine ödenmedikçe ve aralarında başka bir anlaşma temin edilmedikçe veya şuyu giderilmedikçe bu yapıların eski sahipleri tarafından kullanılmasına devam olunur.

Emsal Karar:

İmar planının uygulanması aşamasında yola isabet eden ruhsatsız yapının bedelinin davacıya ödenmesi gerektiğinden idare mahkemesinin davanın reddi yolundaki kararında hukuka uygunluk bulunmadığı hk. D.6.D. 02.05.2017 E:2014/5567 K:2017/3057

Yapının hazine yada belediyeye ait bir taşınmaz üzerine yapılmış olması halinde; doktrinde arsa sahibi ile yapı sahibini karşı karşıya getiren işlemin bir imar işlemi olduğu, hazine ve belediyenin yapı yapılmasına ses çıkarmadığı, rıza gösterdiği gözönünde bulundurularak tarafların hak ve çıkarlarını dengede tutmak gerektiği, bununda arsa malikinin yapı bedelini ödemesi suretiyle gerçekleşebileceği yönünde görüşler bulunmaktadır.

- Kamu hizmetlerine ayrılan yerlere rastlayan yapılarda; yine bu yapılar kamulaştırılmadıkça yıkılamaz veya yıktırılamaz. Kalıcı surette dikilen ağaç vb. şeyler içinde İK m.18/9 açık bir hüküm bulunmamakla birlikte bunların bedelinin ödenmesi gerektiği benimsenmektedir.

b- Plan İçinde Kapanan Yollar ve Yol Fazlaları

Plan uygulamalarında, köy ve belediye sınırları içerisinde, daha önce kadastro yolu olarak kullanılırken, imar planı uygulamalarıyla imar adaları içerisinde kalarak 2644 sayılı Tapu Kanununun 21.m. gereğince belediye sınırları içerisinde belediye dışında ise köy tüzel kişiliği adına tescili işlemine yoldan ihdas denmekte.

Yoldan ihdas işlemi; imar planlarının bir gereği olduğundan yapılan ihdasın İK m.15 gereğince imar planlarına uygunluğunun sağlanması amacıyla İK. m.16 gereğince resen veya başvuru üzerine ifraza tabi tutularak belediye encümeni ve il idare kurulu (il encümeni) kararı ile yapılması gerekir.

c- İhdas Edilen Kadastral Yolların Kullanımı

Uygulamada bazı belediyeler plandaki kullanım şekli ne olursa olsun ihdas edilen kadastral yol alanlarını DOP kesildikten sonra kendi adına imar parseli oluşturmakta.

3194 sayılı İmar Kanununun 11.maddesinin son fıkrasında; hazırlanan imar planı sınırları içindeki kadastral yollar ile meydanlar, imar planının onayı ile bu vasıflarını kendiliğinden kaybederek onaylanmış imar planı kararı ile getirilen kullanma amacına konu ve tabi olurlar denilmektedir.

Bazı uygulamalarda; kapanan kadastral yollar imar planında, yol, meydan, otopark gibi umumî hizmet alanlarında kalmakta ise ihdasa konu yapılmamakta,aynen umumî hizmet alanı olarak kaldığı için DOP miktar ve oranı bu miktar düşüldükten sonra hesaplanmakta. Bu uygulamaya dayanak olarak da İmar Kanununun 11.m. hükmü gösterilmektedir.

Yine bazı uygulamalarda, kapanan kadastral yollar yeni imar planında tescile konu alanlara rastlıyor ise ihdasa konu edilmektedir.

Bir diğer uygulama; kapanan kadastral yollar DOP'a karşılık olarak sayılmakta düzenlemeye giren parsellerden kalan kısmı karşılayacak oranda DOP kesilmekte.

Danıştay 6. Dairesinin kapanan kadastral yolların uygulamada ne şekilde değerlendirileceği hususundaki kararları incelendiğinde; düzenleme bölgesinde umumî hizmet alanları için belirlenen alan miktarından kapanan kadastral yollardan ihdasla elde edilen alan miktarı düşüldükten sonra düzenleme ortaklık payı miktar ve oranının hesaplanması gerekeceği yolundaki kararlarının istikrarlı bir şekilde devam ettiği görülmektedir.

2- İmar Kanununun 15 ve 16.maddeleri Gereğince İhdas;

Bir kadastral yolun imar planında kullanım amacı değişiyor ve henüz İK m.18 hükmü uyarınca AAD yapılmıyorsa bu yerlerin ihdası İK. m.15 ve 16 hükümleri gereğince yapılır.

Daha sonra İK. m.18 gereğince yapılacak uygulamalarda da plandaki amacına uygun şekilde işleme tabi tutulur.

İmar planı bulunmakla birlikte İK. m.18 hükmüne göre AAD yapılmamış bir yerde aynı kanunun 15 ve 16.m. gereğince yola terk varsa daha sonra yapılacak İK. m.18 uygulamasında yola terkedilen yerler imar planı değişikliği ile tescile tabi bir alan haline geliyorsa bu terklerde ihdasa konu edilmektedir.

Uygulamada imar planı tadilatı adı altında daha önce DOP'lardan oluşturulmuş umumî hizmet alanlarının imar planlarının değiştirilmesi sonucunda ihdasa konu edilmeleri ile karşılaşılmakta olup İK. m.18/3 e göre DOP la oluşturulan yerlerin amacı dışında kullanılamayacağı gözetildiğinde ihdasa konu alan kadar aynı bölgede eşdeğer alan ayrılması gerekmektedir.

E- Düzenleme Ortaklık Payı

1- Düzenleme Ortaklık Payının Tespiti

İK. m.18/2 hükmüne göre DOP kesilebilmesi için bu madde hükmü gereğince arazi ve arsa düzenlemesi yapılması gerekir.

Kural olarak düzenlemeye giren tüm parsellerden DOP kesilir.

Düzenlemeye tabi tüm parsellerden yüzölçümleri oranında eşit ve dengeli olarak DOP alınmalıdır.

Ancak İK. 18/6.m. herhangi bir parselden bir defaya mahsus olmak üzere DOP alınabileceği öngörülmüştür. Bu nedenle düzenleme alanında kalan arazi ve arsalardan daha önce yapılan düzenlemeler nedeniyle DOP veya bu maksatla başka isimler altında bir pay alınmış ise, yeniden yapılan düzenlemede, bu arazi ve arsalardan tekrar DOP alınmaması gerekir.

D.6.D. Kararı: 08/12/1993, E:1993/714, K:1993/5180 DD: sayı:89

Ancak AADY m.11'e göre taşınmaz sahiplerinin isteği üzerine eski 6785 imar Kanununa göre önceden yapılmış terk oranını %40'a tamamlayacak kadar DOP kesilebilir.

İlk parselasyondaki terk oranı dikkate alınmaksızın yeniden DOP alınması yerinde değildir.

6.D: 24/02/1997, E:1996/1628, K:1997/960

2- Düzenleme Ortaklık Payının Oranı ve Hesaplanması;

DOP oranı; bir düzenleme alanında tespit edilen DOP miktarının bu alan içindeki kadastro ve imar parsellerinin toplam yüzölçümü miktarına oranıdır.

DOP oranı genel hizmetlere ayrılan miktarın DOP alınacak parsellerin düzenlemeye giren miktarların toplamına bölünmek suretiyle bulunur.

Bu aşamada; kapanan kadastral yolların durumu önceki anlatımlar doğrultusunda DOP hesabında gözönünde bulundurulmalı.

*** Bir diğer husus uygulamada; düzenleme çizgisinin sınırladığı alana girmekle beraber imar adalarına isabet etmediğinden, yine tescil harici kalan alanlar kadastro parseli gibi değerlendirilmekte ve düzenleme sahası toplamına eklenmektedir. Böyle bir uygulama ile düzenlemeye giren alan gerçekte olduğundan çok gösterilmekte DOP miktarı da o ölçüde mevzuata aykırı bir şekilde yükselmektedir.**

3- Devletin Hüküm ve Tasarrufi Altındaki Yerlerin Durumu

Bu taşınmazlar düzenlemeye giren tüm taşınmazların toplam yüzölçümüne katılıp DOP kesildikten sonra yeni oluşan imar parsellerinden hazine adına tahsis yapılmalıdır.

Planda genel hizmetlere ayrılan ve tescile tabi olmayan alanlar müstakil parsel olarak sınırlandırılıp Maliye Hazinesi adına tescil yapılmalıdır. Bu yerler Hazine adına tescil edildikten sonra İK. m.11'e göre sicilden terkin edilir.

DOP kesintisiyle oluşturulan ve tescile tabi olmayan tesislerden, uygulama alanında daha önce var olduğu halde düzenleme çalışmalarında yine aynı yerde bırakılıyorsa bu tesislerin DOP hesabına katılmaması gerekir.

Sırf kamu tesis yerlerini oluşturmak için arsa ve arazi düzenlemesi yapılamaz.

4- DOP Olarak Ayrılan Alanların Umumi Hizmetlere Ayrılan Alanlara Yetmemesi Halinde Kamulaştırma;

AADY.m.32/1

Varsa düzenleme alanında belediye aıt arsalar bu işe tahsis edilir. Bununda yeterli olmaması halinde belediye devrinde sakınca olmayan hazine ve özel idarenin mülkiyetindeki parsellerin umumi hizmet alanlarına ayrılan kısımlarının belediye devri sağlanır. Yine de sağlanamaması halinde yönetmeliğin anılan maddesinde öngörülen sıra ve usule uygun şekilde kamulaştırma yoluna gidilir.

F- Dağıtım ve Tahsis (AADY.10.m)

Kadastral bir parselin AAD.ne tabi tutulması halinde, DOP düşüldükten sonra kalan alan bağımsız bir imar parseli için yeterli ve teknik olarak da mümkün ise bağımsız bir imar parseline tahsis edilmelidir.

Yön. m.10.hükmü gereğince; imar adası ile kadastro parsellerinin bulunduğu ada akıştırılmak suretiyle, kadastro parselinin bulunduğu yere isabet eden imar parselinin kadastro parseli malikine verilmesi gerekir. Teknik, hukuki yada fiili imkansızlık halinde başka bir yerde de tahsis yapılabilir.

Aynı yer tabiri aynı ada içi olarak anlaşılabilir.

Tahsis edilen yeni parsellerin eski parsel uzaklığı ile ekonomik değerlerinin gözönünde tutulması gerekir. Bu konulardaki açık bir oransızlık parselasyon işleminin iptalini gerektiren bir hukuka aykırılık halidir.

- Kadastral parselin bulunduğu alanın tamamı umumi hizmet yada resmi hizmet alanı olarak ayrılmış olabilir. Bu nedenle aynı yerden imar parselinin verilmesi hukuken mümkün değildir.

- Kadastral parsellerin alanlarının küçük olması halinde aynı yerden imar parseli verilmesini teknik bakımdan imkansız hale getirebilir.

- Kadastral parselin bulunduğu alanın yapı yasaklı alanda kalması nedeniyle aynı yerden yer verilemeyebilir. (Askeri güvenlik bölgesi, tescilli bir eserin koruma bölgesinde alması vb.)

Emsal Kararlar:

1- Parselasyon işlemi sonucunda davacıya, orman alanında oluşturulan imar parseli tahsis edilmesinin hukuka uygun olmadığından dava konusu parselasyon planının iptali yolundaki idare mahkemesi kararının onanması hk.

D.6.D: 04/05/2015, E:2013/4323, K:2015/2687

2- Parselasyon işlemine dayanak oluşturan uygulama imar planının idare mahkemesince iptaline karar verilmiş olması doğrudan parselasyon planının iptalini gerektirmeyeceği, parselasyon planının esas bakımından incelenmesi gerekeceği, gerekçesiyle idare mahkemesi iptal kararının bozulması hk.

D.6.D: 01/12/2015, E:2014/7717, K:2015/7069

3- Davacı tarafından gerçekleştirilen özel parselasyona dayalı olarak kendi muvafakatı ile kamu hizmet ve tesislerine (yol) ayrılan kısımların 2981 sayılı Yasanın 10-b maddesi uyarınca yapılan uygulama sonucunda, 2613 sayılı Kadastro ve Tapu Tahriri Kanunu, 766 sayılı Tapulama Kanun, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 35.maddesi hükümleri gereğince malikleri tarafından mülkiyet iddiasında bulunulamayacağı ve karşılığının istenemeyeceği gerekçesiyle idare mahkemesince verilen iptal kararının bozulması hk. **D.6.D: 05/05/2015, E:2013/4835, K:2015/2859**

III- KAMU TESİS ARSALARINDA TAHSİS

Düzenleme yapılan alanlarda resmi kurum ve kuruluşlar için de yer ayrılması gerekmektedir. Bu yerler için düzenlemeye giren parsellerden DOP haricinde pay alınmakta alınan bu paya Kamu Ortaklık Payı adı verilmektedir. AADY 12.m.de düzenleme sahasında bulunan okul, hastane, kreş, belediye hizmet veya diğer resmi tesis alanı gibi umumi tesislere ayrılan alanlarının parselleri düzenlemeye giren parsellerin alanları oranında pay verilmek suretiyle hisselendirilir kuralı mevcuttur.

KOP ile oluşturulacak yerler, düzenleme alanının ihtiyaçlarını aşan genel nitelikli alanların temin edilmesine yönelik resmi tesis alanları ile ilgilidir.

KOP ile oluşturulan imar parselleri hangi kurumun hizmet tesisi alanında kalıyorsa bu kurum tarafından 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümleri uyarınca kamulaştırılır.

Uygulamada; hangi umumi tesislerin KOP ile oluşturulması gerekeceği hususunda belediyelerce farklı uygulamalar yapıldığı görülmektedir.

Konuya ilişkin yargısal içtihatlarla bakıldığında:

1- **“Semt spor alanının DOP’ndan bölgesel spor alanının ise KOP’ndan karşılanması gerektiği”**

D.6.D:14/04/2004, E:2002/6584, K:2004/2274, DD sayı:6

2- Olayda KOP kapsamında alanların olmasına rağmen KOP oranının hesaplanmamasında ve davacıya KOP ile oluşturulması gereken alandan hisse verilmesinde hukuka uygunluk bulunmadığı hk.

D.6.D:15/03/2006, E:2004/5446, K:2006/1146

IV- ARSA VE ARAZİ DÜZENLEMESİNİN KESİNLEŞMESİ VE İTİRAZ

İK.m. 19/1 ve AADY m.39/1 ve İÖK.m.6 ve 26.maddelerinde düzenlenmektedir.

Belediye ve mücavir alan içinde belediye encümeni, dışında ise il encümeninin onayından sonra yürürlüğe girmekte. Bu planlar bir ay müddetle ilgili idarede asılır. Ayrıca mutat vasıtalarla duyulur. Bu sürenin sonunda kesinleşir. Tashih edilecek planlar hakkında da bu hüküm uygulanır.

Danıştayın istikrar kazanmış kararlarına göre, parselasyon işlemleri bizzat muhatabına tebliği gereken subjectif ve kişisel işlemler niteliğindedir.

Askı süresi içerisinde itiraz edilmesi halinde itirazın reddine dair işlemin tebliğinden itibaren askıda itiraz edilmemiş olması halinde son askı gününden itibaren yasal dava süresi içinde dava açılabileceği bilinmektedir.

Konuya ilişkin emsal kararlar:

1-Danıştay İçtihatları Birleştirme Kurulunun parselasyon planlarına karşı açılacak davalara ilişkin 12.02.1970 günlü E:1969/2 K:1970/1 sayılı kararında; dava süresinin yazılı bildirim tarihinden itibaren başlayacağı belirtilmektedir.

2- Davacılara miras yolu ile intikal eden uyuşmazlık konusu taşınmazda 24/12/1986 tarihinde, 2981 sayılı Yasanın 10-c maddesi uyarınca tesis edilen parselasyon işlemiyle eski malik..... şirketi lehine ipotek tesis edildiği, anılan işlemin tapuya tescilinden sonraki bir tarihte murislerinin vefatı üzerine söz konusu taşınmazı 14/02/1991 tarihinde adlarına tapuya tescil ettiren davacıların tescil işlemi sırasında ipotek işleminden haberdar oldukları açık bulunduğundan bu tarihten itibaren başlayan dava süresi geçirilerek 05/03/2007 tarihinde açılan davada süre aşımı bulunduğundan aksi yönde verilen mahkeme kararının bozulması hk.

D.6.D: E:2008/3615, K:2010/3967

3- Belediye encümeninin 17/02/2011 tarihli kararıyla onaylanan parselasyon planını, maliklerin 27/06/2012 tarihinde ilgili belediyeye emlak vergisi beyannamesi vermek suretiyle öğrendikleri bu tarihten itibaren 60 gün içinde açılmayan davada süre aşımı bulunduğu gerekçesiyle davanın süre bakımından reddine dair idare mahkemesi kararının temyizi üzerine;

Danıştay 6. Dairesince, parselasyon işleminin subjectif bir işlem olması nedeniyle yasal bildirim üzerine dava süresinin başlayacağı, işlemin tebliğ edilmediği durumlarda bir çok teknik ve hukuki ayrıntı içeren bu işlemde muhatabın tüm unsurları ile haberdar olduğu tarih tesbit edilerek dava süresinin başlatılması gerekeceği parselasyon planı dağıtım cetvelleri, DOP gibi unsurları ihtiva etmeyen bilgi ve belgelerin dava süresini başlatmayacağı gerekçesiyle idare mahkemesi kararının bozulması hk.

D.6.D: 27/09/2017, E:2014/5470, K:2017/6852

4- Belediye encümeninin 28/07/2010 tarihli parselasyon planından taşınmaza ait bilgilerinde yer aldığı emlak vergi beyannamesinin verildiği 30/06/2011 tarihinde öğrenildiği, bu tarihten itibaren 60 gün içinde açılmayan davada süre aşımı bulunduğu yolundaki idare mahkemesi kararının temyizi üzerine Danıştay 6. Dairesince;

Mahkeme kararında belirtilen bilgi ve belgelerden işlemin tüm unsurlarıyla öğrenilmesinin mümkün olmadığı, beyan edilen öğrenme tarihine göre süresinde açılan davanın esasının incelenmesi gerekeceği,

D.6.D: 24/09/2014, E:2014/678, K:2014/5610

Sonuç olarak; parselasyon planının askı ve ilanından çok sonra işlemin yeni öğrenildiği iddia edilerek açılan davalarda davacının iptal istemini dayandırdığı temel iddiası göz önünde bulundurularak işlemi daha evvel öğrendiği hususunun mahkemece saptanması halinde davanın süre bakımından reddedilebileceği açık bulunmaktadır.